

Standortanalyse Coworking

Coworking im Mehrgenerationenhaus Waffensen

Analyse | Schlussfolgerungen | Empfehlungen

15.07.2021

Aufbau

1. Kriterienbasierte Analyse.....	3
2. SWOT-Matrix... ..	9
3. Schlussfolgerungen und Empfehlungen.....	11
Anhang.....	14
Erläuterung des Kriterienkatalogs	



Kriterium 1 | Mikrostandort

Wortmanns Hoff, Waffensen

Kriterium 1.1 | Coworking-Qualität der Immobilie

derzeitiger Pop-up-Coworking-Raum zu klein

fehlende Trennung zwischen „Laut“- und „Leise“-Arbeitsbereichen

- teilweise Ausweichmöglichkeiten in andere Gebäudeteile

Pop-up-Testphase als Grundlage für die Planung eines Neubaus

Kriterium 1.2 | Aufenthaltsqualität Mikrostandort

Alleinlage

Große, ruhig gelegene Außenfläche

Schattenspendende große Bäume



Hof besteht aus mehreren Gebäudeteilen bzw. Arealen mit jeweils spezifischer Funktionalität

- Werkstatt
- Küche
- Café
- Kindergarten
- Terrassenflächen
- Raum für Gesundheitssport
- Besprechungsräume

Kriterium 1 | Mikrostandort

Kriterium 1.3 | Gründer:innen-Typ

Team um Ilka Holsten-Poppe, Geschäftsführerin des Mehrgenerationenhauses

- kommt aus Waffensen, Pendelerfahrungen durch früheren Management-Job in Hamburg
- Vorstandsmitglied des Landfrauenverband Niedersachsen (Beisitzerin Frauen- und Gesellschaftspolitik)

Initiative wird stark durch Ortsbürgermeister Leefers mitgetragen



Kriterium 1.4 | relevante Akteure vor Ort

Stadt und Landkreis Rotenburg (Wümme)

Kreis-Landfrauenverband Rotenburg

Sparkasse Rotenburg Osterholz

Beratungsgesellschaft M. Willkomm mbH

Volkshochschule, Berufsbildende Schulen

diverse Sozialinitiativen und -gruppen

Kriterium 2 | Region

Kriterium 2.1 | Tourismus und Erholung

Teil der ILE-Region „GesundRegion Wümme-Wieste-Niederung“

Weichelsee, Wümme, Bullensee

Kultur- und Nordpfade („Dört Moor“)

Museen, Erlebnisbad

Rotenburg: Konzerte / Festivals mit diversen Ausrichtungen

Festivals in der Region: Ferdinands Feld (Elektr. Musik), Hurricane-Festival Scheeßel

Waffensen: Konzerte „Operette auf dem Bauernhof“

Kriterium 2.2 | Urbane Lebensqualität regional

Thünen-Index: 0,13 (leicht überdurchschnittlich ländlich)

Vereinsstruktur eher traditionell (z.B. Kindervolkstanzgruppe, Shanty-Chor), aber zunehmende Entwicklung von Vereinen mit innovativer Zielsetzung



Kriterium 2.3 | Coworking / New Work regional

Ländliche Coworking-Spaces in der Region

- Pop-up-Spaces: Visselhövede, Schneverdingen, Lauenbrück
- MS39 Soltau (45 km)
- Tokunftus Bücken (50km)

Urbane Spaces

- Bremen (z.B. Cowork Bremen, Spaces., alte Schnapsfabrik)
- Verden (coworxpace)
- Hannover (z.B. Havfen, raumzeit, Halle 96)

Kriterium 2.4 | Urbanisierte Bevölkerung

Unter 50 km Distanz zu Bremen (Großstadt, Oberzentrum)

Einpendler:innen u.a. aus Bremen

Kriterium 3 | Sozio-Ökonomie

Kriterium 3.1 | Gesellschaft und Wirtschaft lokal

5 Ortsteile: Rotenburg, Borchel, Mulmshorn, Unterstedt, Waffensen

Stadt Rotenburg: 22.072 Einwohner:innen

Ortsteil Waffensen: 900 EW

Schwerpunkt Gesundheitsdienstleistungen / Dienstleistungen für Menschen mit Behinderungen

Bundeswehrstandort

Engagement im Bereich Umwelt/Radverkehr

Wirtschaft

13.300 Arbeitsplätze

1.813 Gewerbetreibende

Beschäftigtenquote: 63,6 %

Merkmal	Stadt Rotenburg	Zum Vergleich: Niedersachsen
Bevölkerungsentwicklung seit 2010	+1,1 %	+ 1 %
ø-Alter	44,1 Jahre	44,7 Jahre
Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (20-65 J.)	59,1 %	58,9 %
Wirtschaftsbereiche (Anteil der Beschäftigten)		
- 1. Sektor	0,4 %	1,4 %
- 2. Sektor	13,7 %	29,4 %
- 3. Sektor	85,9 %	69,2 %
Unternehmensdienstleistungen	9,4 %	17,3 %
Teilzeit-Angestellte	39,5 %	26,4 %

wichtige Arbeitgeber

- Rotenburger Werke
- Agaplesion Diakonieklinikum Rotenburg (2.400 Arbeitsplätze)
- Fahrzeugbau: Seico Verkaufsfahrzeuge GmbH, Borco-Höhns
- Ytong
- Oetjen Logistik
- Grewe Holding
- Dura
- Thyssen-Krupp-Schulte
- PDS GmbH

Kriterium 3 | Sozio-Ökonomie

Kriterium 3.2 | Versorgung lokal

9 allgemeinbildende Schulen, 11 Berufsbildende Schulen, Volkshochschule

40 Allgemein- und Fachmediziner:innen

20 Pflege- und Seniorenheime

Im Ortsteil Waffensen

- Kindergarten (im Mehrgenerationenhaus), Grundschule, Kinderheim
- 2 Restaurants, Tagungshotel
- Bäckerei
- Hebamme, heilpädagogische Frühförderung, Physiotherapie
- Diakonie-Sozialstation



Kriterium 3.3 | Pendler:innen

Einpendler:innen: 8.800 (davon 5.777 Landkreis-intern)
- v.a. Scheeßel, Visselhövede, Bothel, Bremen

Auspendler:innen: 4.068, (davon 1.621 Landkreis-intern)
- v.a. Bremen, Scheeßel, Hamburg, Verden, Sottrum

>Pendlersaldo: 4.732

Kriterium 3.4 | Gründungsgeschehen

zum 01.01.2020: 147 Gewerbeanmeldungen

(Vgl. Zeven 166, Bothel 57)

Kriterium 3 | Sozio-Ökonomie

- Infrastrukturen

Kriterium 3.5 | Internet-Anbindung und Mobilfunknetz

MGH: Breitbandverbindung von 50 Mbit/s

Mobiles LTE-Netz

Freifunk-Initiative

(Im Rotenburger Zentrum größtenteils 100 Mbit/s)

Kriterium 3.6 | Mobilität / Anbindung

Waffensen

durch B75 an A1 angeschlossen

Bushaltestelle im Ortskern und an der Bundesstraße,
Verbindungen nach Rotenburg, Sottrum, Ottersberg,
Stuckenborstel

MGH – Bf Sottrum: 7km, Bürgerbus oder 20 Minuten Radfahrt

MGH – Bf Rotenburg: 7km, 20 Minuten Radfahrt



Rotenburg

Bahnanbindung: 30-Minuten-Takt Richtung Bremen/Hamburg,
2-Stundentakt Richtung Verden

A1 und A27

Bundesstraßen: B71, B75, B215, B440

Standortanalyse: Die Methode SWOT

SWOT = Strenghts (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen), Threats (Risiken)

Die Methode SWOT wird in Planungsprozessen, hauptsächlich bei Projekten in der Stadtplanung, verwendet. Dabei wird ermittelt, welche Stärken und Schwächen eine Region für ein Projekt aufzeigt. Darüber hinaus werden Chancen und Risiken, also potenzielle oder zukünftige Faktoren, hinzugenommen.

Durch die Zusammenstellung in einer vier-Felder-Matrix können die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken miteinander in Bezug gesetzt werden, um mithilfe folgender Fragen eine bestmögliche Planung zu erreichen:

- Welche Stärken müssen gefördert werden, um die Chancen nutzen zu können?
- Welche Chancen können genutzt werden, um Schwächen auszugleichen?
- Welche Stärken müssen genutzt werden, um Risiken zu minimieren?
- Welche Schwächen können gemindert werden, um Risiken vorzubeugen?

Stärken	Schwächen
Chancen	Risiken

Standortanalyse: **SWOT-Analyse**

Stärken

- Kinderbetreuung bereits gegeben
- Gute Außenwirkung des MGH, viel Publikumsverkehr
- Ansprechende Immobilie und Außengelände
- Engagierte Gründerin
- Bestehendes Mittagsangebot
- Netzwerkpunkt u.a. für Politik
- Ansässige Gründungsberatung
- Laufendes Pop-up-Coworking schafft Bekanntheit

Chancen

- Mehrgenerationen-Aspekt bietet Verknüpfungspunkte für nicht-berufliche Aktivitäten
- „Pull-Effekte“ durch bestehende Nutzungen
- Eltern der Kita-Kinder können den Space nutzen
- Gründungsberatung als Ankermieter
- Angebot der Gründungsberatung in Coworking-Angebot integrieren
- Ausbaupotenzial für andere Nutzungen (z.B. Gemeinschaftswohnen)
- Potenzial für Gleichstellungspolitik, Vereinbarkeit von Beruf und Familie

Schwächen

- Wenig innovative Strukturen (bzgl. der Strukturen in Vereinen und Kultureinrichtungen)
- Schlechte Erreichbarkeit per ÖPNV
- Gründer:innen sind mit Coworking-Bedarfen bislang wenig vertraut
- Fracking-Gebiete in der Region

Anmerkung regionaler Akteure:
Fracking findet nicht mehr statt,
Industrie wird rückgebaut

Risiken

- Schwierige Startphase (durch mangelnde Nutzung) kann nicht überwunden werden
- Kein Interesse durch die Bevölkerung
- Große Unternehmen vor Ort tragen die Coworking-Idee nicht mit
- Vielfältige Nutzung schafft unruhiges Umfeld

Mögliches Geschäftsmodell und Zielgruppen

Auf Basis der Kernkriterien erscheint eine Fokussierung auf das Geschäftsmodell „Neue Dorfmitte“ sinnvoll, welche aber auch Elemente eines „Pendlerhafens“ aufgreift.

Bei Arbeitsorten vom Typ „Neue Dorfmitte“ stellt Coworking lediglich eines von vielen Angeboten dar. Das übergeordnete Ziel ist es, einen offenen Treffpunkt für den Ort zu schaffen, welcher eine niedrighschwellige Zugänglichkeit für unterschiedlichste Gruppen gewährt. Häufig sind diese Strukturen in bereits vorhandene öffentliche Räume wie Gemeindehäuser oder Cafés eingebettet. Andererseits können sie dort, wo solche Infrastrukturen zumeist aus demographischen Gründen nicht (mehr) gegeben sind, vormals geschlossene Räume zu diesem Zweck öffnen.

Dort finden sich multifunktional nutzbare Räumlichkeiten, welche dem Anspruch der umfassenden Zugänglichkeit gerecht werden können. Es werden zudem diverse Angebote aufgegriffen, welche sich nicht primär auf die Arbeitswelt beziehen. Mit dem Bestreben, den lokalen Zusammenhalt zu stärken und die Lebensqualität vor Ort zu erhöhen, beschränkt sich der Typus der „Neuen Dorfmitte“ auf ein sehr lokales Einzugsgebiet.

Angesichts der über 4.000 Auspendler:innen aus Rotenburg sollte aber auch diese Zielgruppe in den Blick genommen werden. Ein „Pendlerhafen“ schafft ein wohnortnahes Arbeitsplatzangebot, welches auf eine professionelle und arbeitsschutzgerechte Ausstattung angewiesen ist, welche den Ansprüchen der Arbeitgeber:innen gerecht wird. Er kann als Alternative zu Pendelfahrten oder Homeoffice genutzt werden.

Im Rahmen einer im Jahr 2020 im Auftrag der Bertelsmann Stiftung von CoWorkland eG und dem Netzwerk Zukunftsorte durchgeführten explorativen, qualitativen Studie wurden bundesweit ländliche Coworking-Spaces untersucht. Mit Hilfe qualitativer Tiefeninterviews wurden basierend auf der Analyse jeweiliger Geschäftsmodelle, Gründungsintentionen und Gründer*innen Typologien der Orte für neues Arbeiten in ländlichen Räumen identifiziert. Aus der beobachteten Stichprobe lassen sich sieben Typen bilden: Coworking Klassisch, Pendlerhafen, Workation, Wohn- und Arbeitsprojekte, Typus Retreat, Neue Dorfmitte und Bottom Hub.

Im Bereich Marketing empfiehlt es sich, die oben genannten Potenziale hervorzuheben. Es sollte sich in der Ansprache jedoch nicht ausschließlich auf spezifische Zielgruppen festgelegt, sondern das Angebot vielmehr möglichst breit kommuniziert werden.

Schlussfolgerungen

Die Kombination aus Mehrgenerationenhaus und Coworking erscheint sehr vielversprechend. Als Chance für einen Coworking-Space bietet das Mehrgenerationenhaus in Waffensen einen bereits belebten Ort, welcher durch die

Aktivitäten und Angebote dort eine gute Sichtbarkeit schafft. So wird die Ansprache potenzieller Coworker:innen erleichtert und Menschen, die das Mehrgenerationenhaus aus anderen Gründen aufsuchen, können niedrigschwellig in ersten Kontakt zu Coworking kommen.

Entscheidend für die Entwicklung eines Coworking-Angebotes im Mehrgenerationenhaus Waffensen ist es, dieses als einen Ort der Begegnung, der es ja bereits mit den bestehenden Aktivitäten ist, weiter zu stärken. Das Profil als offener Raum, der für unterschiedliche Menschen zugänglich und nutzbar ist, ermöglicht die Entwicklung einer Eigendynamik unter den Akteuren, die über den Coworking-Kontext hinausgehen kann. So können sich neue Impulse für Waffensen entwickeln.

Die Kinderbetreuung im Mehrgenerationenhaus sollte konzeptionell eingebunden werden und ein gezieltes Angebot für die Eltern gemacht werden, die ihre Kinder auch aus umliegenden Ortschaften nach Waffensen bringen. So können für diese Gruppe Pendelwege reduziert und die Aufenthaltszeiten vor Ort gesteigert werden. Dies stellt einen wichtigen Baustein zur Erreichung von Gleichstellung sowie der Vereinbarkeit von Beruf und Familie dar.



Die Analyse wurde durchgeführt von der

CoWorkLand eG Regionalbüro Lüneburg

Drawehnertorstr. 15

29456 Hitzacker

Hans-Albrecht Wiehler

Juli Biemann

Hans-albrecht@coworkland.de

0176-61711080



Verwendete Quellen:

Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune

BMVI Breitbandatlas

Internetpräsenz Stadt Rotenburg

Internetpräsenz Waffensen

Landesamt für Statistik Niedersachsen

Spiegel Online: Die Pendlerrepublik

Thünen-Institut für Ländliche Räume: Landatlas

Anhang Kriterienkatalog

Die Frage, ob und wie ein Coworking-Space im ländlichen Raum funktionieren kann, hängt von zahlreichen Faktoren ab – meist ist die Lage komplexer als bei vergleichbaren Projekten in einer urbanen Umgebung. Um eine transparente und wahrscheinliche Prognose für ein chancenreiches Geschäftsmodell formulieren zu können, hat die CoWorkLand eG ein Set von Kernkriterien entwickelt, welche auf den folgenden Seiten kurz erläutert werden.

Im Rahmen unserer Vor-Ort-Bestandsaufnahme und weiterer Recherchen haben wir diese Kernkriterien für das Mehrgenerationenhaus Waffensen bestimmt, um darauf aufbauend Schlussfolgerungen für eine Chancen / Risiken-Analyse (SWOT), ein Betriebsmodell (unserer Betriebsmodell-Typologie folgend) und potenzieller Nutzer:innengruppen zu ziehen.



Kriterienkatalog I - Mikrostandort

Kriterium 1.1 | Coworking-Qualität der Immobilie

Hier wird die Immobilie aufgrund ihrer Größe, Raumaufteilung und Ausstattungsfaktoren hinsichtlich ihrer Eignung für die Nutzung als Coworking Space betrachtet.

Kriterium 1.2 | Aufenthaltsqualität Mikrostandort

Hier werden Umgebungsfaktoren betrachtet zur Lage der Immobilie.

Kriterium 1.3 | Gründer:innen-Typ

Wer sind die Gründer:innen des Coworking Space und welche Motivation treibt sie an?

Kriterium 1.4 | Relevante Akteure vor Ort (Ausgehend von den Gründer:innen)

Bestehen vor Ort schon Netzwerke der Gründer:innen?



Kriterienkatalog II - Region

Kriterium 2.1 | Tourismus und Erholung

Welche touristischen Angebote bestehen vor Ort, welche Naherholungsziele befinden sich in der Umgebung, die sich ggf. auf das Coworking Angebot auswirken können?

Kriterium 2.2 | Urbane Lebensqualität regional

Welche Urbanitätsmarker sind in der Region zu finden? Wie stark sind Ländlichkeit bzw. Urbanität ausgeprägt?

Kriterium 2.3 | Coworking / New Work regional

Sind die Konzepte von New Work und der Begriff Coworking in der Region bekannt?

Kriterium 2.4 | Urbanisierte Bevölkerung

Inwieweit besteht in der Bevölkerung des Ortes und der Region Kontakt zu urbanen Lebensmodellen und deren Ausprägungen?



Kriterienkatalog III - Sozio-Ökonomie

Kriterium 3.1 | Gesellschaft und Wirtschaft lokal

Hier wird die Demographie der Bewohner*innen des Ortes und dessen wirtschaftliche Situation betrachtet.

Kriterium 3.2 | Versorgung lokal

Welche Einrichtungen der Nahversorgung bestehen im Ort?

Kriterium 3.3 | Pendler*innen

Welche Pendelbewegungen gibt es im Ort und was könnte das für einen möglichen Coworking Space bedeuten?

Kriterium 3.4 | Gründungsgeschehen

Gibt es im Ort bzw. der Region eine aktive Gründer:innenszene?

Kriterium 3.5 | Internet-Anbindung und Mobilfunknetz

Hier wird die Verfügbarkeit von Internet und Mobilfunk im Ort und konkret in der analysierten Immobilie betrachtet.

Kriterium 3.6 | Mobilität / Anbindung

Wie ist die Immobilie zu erreichen? Wie ist die Situation des ÖPNV?

